

調 查 意 見

據訴，渠所有坐落花蓮縣花蓮市福德段 524、525、525-1 地號等土地，長期遭花蓮縣政府及花蓮市公所違法占用闢為南濱公園，除未曾給付租金及補償外，花蓮縣地方稅務局尚對該等土地課徵地價稅，均侵害其權益，認有深入調查之必要乙案。案經本院調查竣事，茲將調查意見臚列如后：

一、花蓮縣政府針對花蓮市南濱公園長期占用私有土地之爭議，因本案私有土地當時並未取得合法使用，且有長期占用之事實，民眾權益確有損失，該府雖已研議參酌「花蓮縣縣有財產管理自治條例」以租金計算方式給予使用補償金，允應衡酌實情儘速補償；另該府既擬透過容積移轉並修訂「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」方式，取得該等土地合法使用，俾保障未來土地所有權人財產損失，其餘遭占土地亦應以同等之程序一併積極處理，以疏民怨

(一)查花蓮市南濱公園位於「花蓮（西部地區）都市計畫」，因該都市計畫係由花蓮縣花蓮市公所擬訂，經前台灣省政府 62 年間公告禁建後，由花蓮縣政府於 64 年公告發布實施。嗣「花蓮（西部地區）都市計畫」結合「花蓮（舊市區）都市計畫」、「花蓮（美崙新市區）都市計畫」及「花蓮（國慶地區）都市計畫」等 3 處都市計畫合併辦理第一次通盤檢討，並於 77 年公告發布實施「變更花蓮都市計畫（第一次通盤檢討）案」，接續於 91 年間公告實施「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）案」，現階段正辦理「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

(二)據花蓮縣政府表示，本案花蓮市福德段 524、525、

525-1 地號等 3 筆土地於前揭都市計畫發布實施時均劃為「公園用地」（即花蓮市南濱公園之現址），嗣因南濱公園前道路（縣道 193 線），交通流量甚大，故 91 年公告「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）案」時，遂將 24 公尺寬之縣道 193 線向東側拓展 6 公尺，變更為 30 公尺寬之計畫道路。是以，依現行計畫，花蓮市福德段 524、525 地號等 2 筆土地使用分區仍為「公園用地」，至於同段 525-1 地號土地使用分區則變更為「道路用地」。

- (三)按「花蓮縣縣有財產管理自治條例」第 38 條規定：「……三、在民國 82 年 7 月 21 日前被占建房屋，如不妨礙都市計畫，追收占用期間使用補償金後予以出租。出租土地面積空地部分不得超過基層建築面積之一倍。……五、房屋及其基地在民國 82 年 7 月 21 日前被占用者，準用第 3 款、第 4 款規定……第一項第三款規定之追收占用期間使用補償金，按歷年租金標準追溯至最近五年為止。……」第 45 條規定：「……租金率依下列規定計算之：一、出租土地，按訂約當期土地申報地價百分之三計算。……占用房地之使用補償金依前項規定計算之。」爰此，縣有財產遭占用時除需按依前述條例規定收取占用期間最多 5 年之使用補償金外，並得出租。然本案應給付陳情人之使用補償金等，是否參照前述原則辦理，該府表示，南濱公園闢建時間約於 73 年 4 月間，經清查該公園占用之私有地共計有 12 筆(含本案 3 筆土地)，現階段正研擬參酌比照「花蓮縣縣有財產管理自治條例」之規定補償期間損失，復因業務單位認為應追溯自該公園 73 年 4 月開闢使用初始期起算，礙於該府財政收入及前開條例 5 年之限制，與業務單位所規劃之補償追溯時效不符

，目前該府內部尚在溝通協調，預計於 103 年 5 月 30 日前，先完成補償對該私有土地占用期間所遭受之損失。

(四)至為求公平、合理解決本案占用私有土地之問題乙節，該府表示，因花蓮縣興建旅館之投資業者，有購買容積之需求，該府除於 102 年 12 月 20 日修訂「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」，增訂容積移轉之 50%得以繳納現金之條款外，並商請該投資廠商協助並獲得允諾優先洽購南濱公園內私有之公共設施保留地，而若投資廠商屆時未與陳訴人購得土地者，亦可用得標廠商所繳納之現金，透過預算辦理該等土地取得之工作，且至遲可於 103 年 10 月前完成，將可解決該等公共設施保留地土地權利關係人應有之合法權益。另花蓮市福德段 525-1 地號土地使用分區因屬道路用地，雖無法以前述容積移轉(購買)方式解決，然因該府即將開闢縣道 193 線計畫道路，在徵收前，將先以租金方式補償占用期間之損失，而租金補償標準亦比照「花蓮縣縣有財產管理自治條例」之規定辦理。

(五)綜上所述，花蓮縣政府針對花蓮市南濱公園長期占用私有土地之爭議，係因當時對本案私有土地並未取得合法使用，且有長期占用之事實，民眾權益確有損失，該府雖已研議參酌「花蓮縣縣有財產管理自治條例」以租金計算方式給予使用補償金，允應衡酌實情儘速補償；另該府既擬透過容積移轉並修訂「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」方式，取得該等土地合法使用，俾保障未來土地所有權人財產損失，其餘所占用之土地亦應以同等之程序一併積極處理，以疏民怨。

二、本案溢繳之地價稅款，經查明乃係該府機關橫向聯繫

失誤所致，應非刻意違失，難免造成民眾觀感不佳且影響政府威信，目前雖已完成退還溢繳稅款程序，為避免此類情事再度發生，該府應責成相關單位謹慎處事，俾維護民眾權益

- (一)按土地稅減免規則第 9 條規定：「無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。…」第 11 條規定：「都市計劃公共設施保留地，在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，地價稅或田賦全免」次按土地稅法第 19 條規定：「都市計畫公共設施保留地，……其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。」復按稅捐稽徵法第 28 條第 2 項規定：「納稅義務人因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起 2 年內查明退還，其退還之稅款不以 5 年內溢繳者為限。」
- (二)依花蓮縣地方稅務局資料所載，福德段 524、525、525-1 地號 3 筆土地，係自 97 年起徵地價稅，除福德段 524 地號原即免徵田賦，無應退稅款外，福德段 525、525-1 地號因土地使用分區分別為公園用地及道路用地，且現況亦作為道路及南濱公園使用，本應符合土地稅法減免相關規定，但因該局並未接獲地政機關據以免徵地價稅之通報，導致該局按一般用地稅率課徵地價稅。目前相關溢繳之稅款，花蓮縣地方稅務局業加計利息退還納稅義務人(陳訴人)。
- (三)揆諸上述，本案溢繳之地價稅款，經查明乃係該府機關橫向聯繫失誤所致，應非刻意違失，難免造成民眾觀感不佳且影響政府威信，目前雖已完成退還溢繳稅款程序，為避免此類情事再度發生，該府應

責成相關單位謹慎處事，俾維護民眾權益。

調查委員：錢林慧君

中華民國一〇三年一月二十一日